LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juin 2012

Le marché de l'habitation affiche des résultats contrastés en mai

Le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) a affiché des résultats contrastés en mai. Les mises en chantier ont baissé pendant que les ventes de logements existants et les prix augmentaient.

Dans le marché du neuf, le total des mises en chantier a reculé en mai pour s'établir à 201 unités, comparativement à 233 l'an dernier. Ce recul s'explique par la diminution des mises en chantier de logements collectifs, qui se sont chiffrées à 110 unités, contre 146 un an plus tôt. Cette diminution résulte quant à elle du fait que les constructeurs n'ont commencé aucun appartement en copropriété en mai, alors qu'ils en avaient entamé 50 en 2011. Les jumelés et les maisons en rangée

Table des matières

1 Le marché de l'habitation affiche des résultats contrastés en mai

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

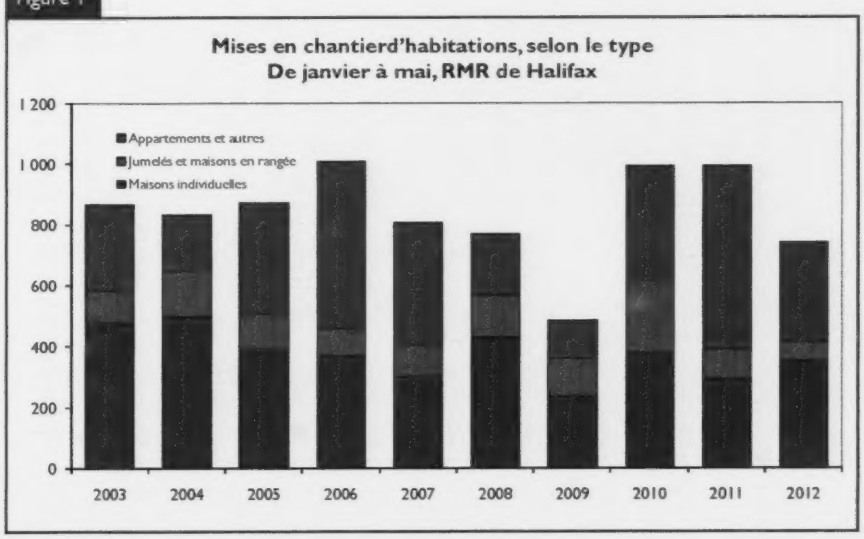
5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

Figure 1



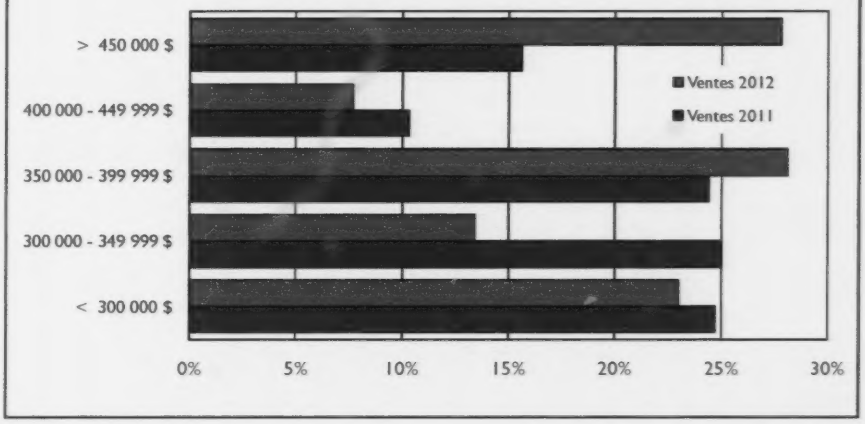
Source : SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

www.schl.ca/marchedelhabitation

Figure 2

Pourcentage de ventes de maisons individuelles neuves par fourchette de prix
De janvier à mai 2011 et 2012 – RMR de Halifax



Source : SCHL

sont également en baisse, passant de 24 unités en 2011 à 14 en mai 2012. Malgré le repli global des logements collectifs, les mises en chantiers d'appartements locatifs ont augmenté en mai, les constructeurs ayant commencé 96 unités, comparativement à 72 l'an dernier. Du côté des maisons individuelles, les mises en chantier ont légèrement augmenté en mai, de 87 en 2011 à 91 en 2012.

Les activités de construction d'habitations se sont essentiellement concentrées, en mai, dans le sous-marché de la ville de Halifax, où l'on a enregistré 120 des 201 mises en chantier. Les 96 appartements dont on a coulé les fondations en mai dans la MRH sont également concentrés dans la ville de Halifax.

Le cumul des mises en chantier depuis le début de l'année a diminué dans la MRH par rapport à 2011. Il se situe en outre en deçà de la moyenne sur dix ans pour cette période. Au cours des cinq premiers mois de l'année, 743 fondations ont été coulées, comparativement à 994 l'an dernier.

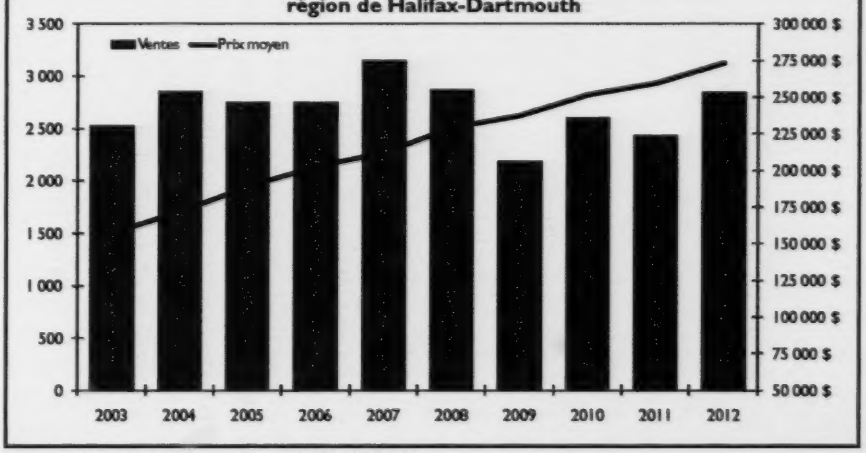
Le recul du total des mises en chantier s'explique en grande partie par la diminution des mises en chantier d'appartements locatifs. Du début de l'année à la fin mai, 331 appartements ont été commencés, comparativement à 527 en 2011. Malgré la diminution du nombre d'appartements commencés le mois dernier, il y a actuellement 2 088 appartements locatifs en construction dans la MRH. De ce nombre, 1 667 unités sont dans la ville même de Halifax, 413 dans la ville de Dartmouth et 8 dans Sud-Ouest du comté de Halifax.

Du côté des maisons individuelles, le cumul annuel des mises en chantiers a augmenté, de 296 unités l'an dernier à 351 cette année. Malgré cette augmentation, le nombre de maisons individuelles construites reste inférieur à la moyenne sur dix ans pour cette période, soit de 405 unités.

Fin mai, on a relevé 582 maisons individuelles en construction, alors qu'on en avait recensé 513 l'an dernier. En ce qui a trait aux stocks, on comptait 59 maisons individuelles achevées et invendues à la fin mai, ce qui est considérablement plus élevé que les 27 enregistrées un an plus tôt. De ces 59 maisons, 24 étaient situées dans le sous-marché de Bedford-Hammonds Plains, 10 dans la ville de Halifax et 9 dans le sous-marché de Sackville.

Figure 3

Ventes et prix moyen sur le marché de l'existant
Ventes MLS® conclues durant les mois de janvier à mai, région de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la MRH était de 389 676 $ en mai, comparativement à 397 454 $ l'an dernier. Depuis le début de l'année, 313 maisons individuelles neuves ont été écoulées à Halifax, à un prix de vente moyen de 422 728 $, contre 360 unités au prix moyen de 384 886 $ l'an dernier.

La forte croissance des prix dans la MRH s'explique en grande partie par la hausse considérable dans les sous-marchés de Bedford – Hammonds Plains et du Sud-Ouest du comté de Halifax, ainsi que par la demande soutenue pour des maisons individuelles neuves dans le sous-marché de la ville de Halifax, où les prix sont supérieurs à la moyenne. Dans Bedford – Hammonds Plains, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées a augmenté, de 411 396 $ en 2011 à 508 546 $ en 2012, ce qui témoigne de la demande continue pour des unités plus coûteuses. Dans le Sud-Ouest du comté de Halifax, le prix moyen des 37 maisons individuelles écoulées depuis le début de l'année était de 483 753 $, comparativement à 67 unités au prix moyen de 355 553 $ l'an dernier. Dans la ville de Halifax, les prix ont peu bougé, dépassant à peine les 501 000 $.

Sur le marché de l'existant, 738 ventes MLS® ont été conclues en mai, soit près de 14 % de plus que les 649 dénombrées en mai 2011. Malgré cette forte hausse, les ventes de logements existants demeuraient légèrement inférieures à la moyenne sur dix ans de 741 ventes pour le mois de mai. C'est le sous-marché de la ville de Dartmouth qui a affiché le plus de ventes en mai, soit 198. Le Sud-Ouest du comté de Halifax a profité de la plus forte augmentation, passant de 51 ventes en mai 2011 à 75 en 2012. Dans la ville de Halifax, les ventes ont progressé de 5 % pour atteindre 148 unités.

Le prix moyen des logements existants vendus dans la MRH a grimpé de 7 % en mai, pour s'établir à 279 644 $. C'est Halifax qui a enregistré la plus forte appréciation, avec une croissance de 19 %. Le sous-marché du Sud-Ouest du comté de Halifax a lui aussi enregistré une forte appréciation de 13 %. Le prix moyen d'une propriété existante dans le Sud-Ouest du comté de Halifax est maintenant de 268 226 $.

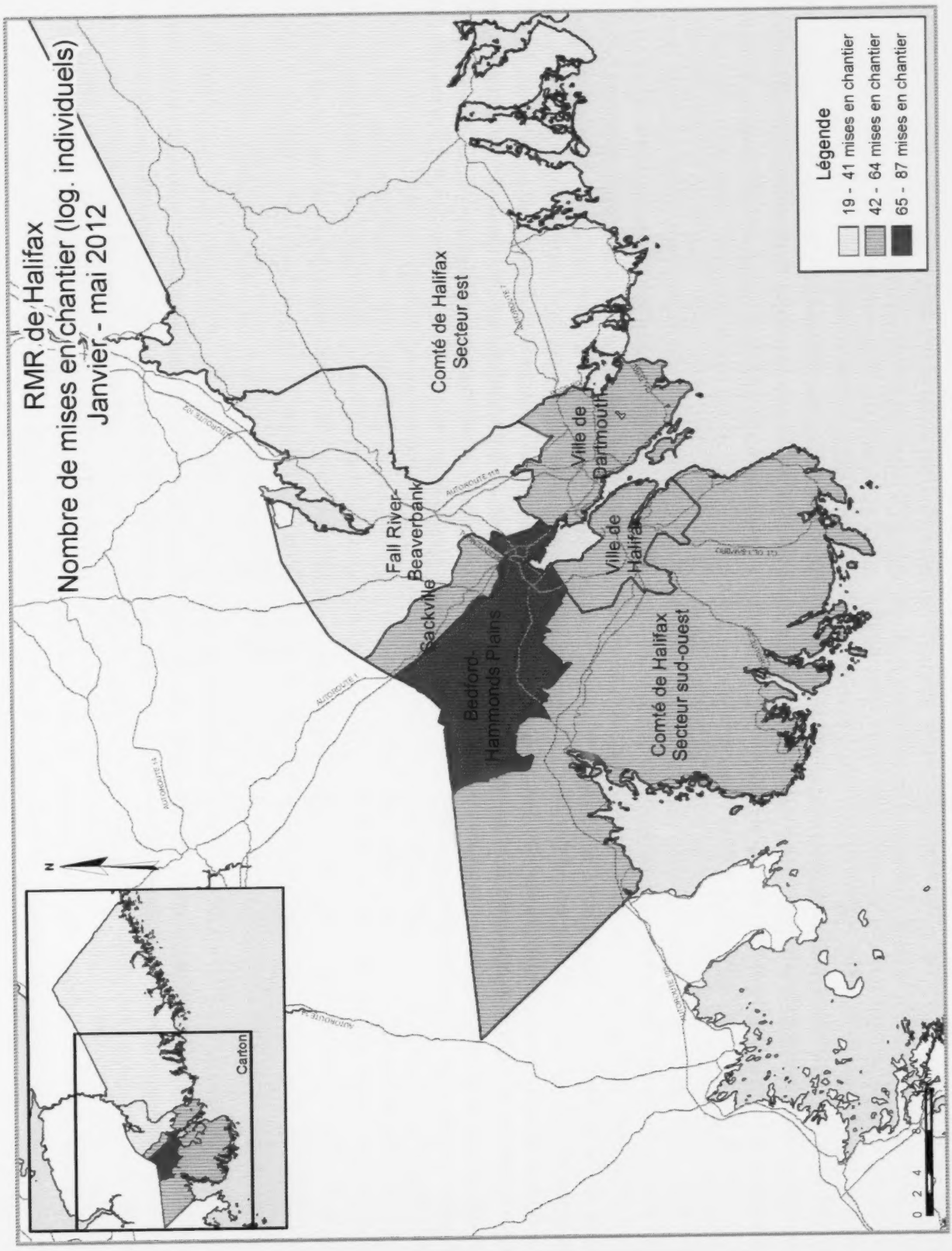
La hausse du prix moyen en mai résulte en grande partie de la demande continue, conjuguée à l'affaiblissement de l'offre. Du côté de la demande, la croissance de l'emploi et la hausse des salaires ont stimulé la demande de propriétés existantes. Du côté de l'offre, les inscriptions courantes ont reculé de près de 8 % en mai, de 3 727 l'an dernier à 3 436 cette année. Les inscriptions courantes ont nettement diminué dans les deux plus importants sous-marchés, les villes de Halifax et de Dartmouth. Dans la ville de Halifax, on comptait 483 inscriptions courantes, ce qui représente une diminution de plus de 32 %, tandis que dans la ville de Dartmouth, on en recensait 560, une diminution de 25 %.

Le nombre moyen de jours sur le marché dans la MRH a également diminué en mai, de 92 jours l'an dernier à 71 jours cette année. Dans la ville de Halifax, ce nombre a chuté de 45 % pour s'établir à 53 jours, alors que dans la ville de Dartmouth, il s'est replié de 33 % pour se chiffrer à 57 jours.

Au cours des cinq premiers mois de l'année, 2 844 propriétés existantes ont été vendues, comparativement à 2 428 pour la période correspondante de l'an dernier. C'est à Sackville que l'augmentation a été la plus marquée : les ventes ont grimpé de 30 % pour atteindre 256 unités. Dans le sous-marché de Fall River – Beaverbank, on a compté 225 ventes au cours des cinq premiers mois de 2012, ce qui représente une augmentation de plus de 28 % par rapport à l'année précédente.

Le prix moyen des logements existants calculé pour les cinq premiers mois de l'année s'est accru de 5 % dans la MRH et a atteint 273 007 $. Tous les sous-marchés, à l'exception de Fall River – Beaverbank, ont affiché des hausses. La croissance la plus forte a été observée dans le sous-marché du Sud-Ouest du comté de Halifax, où le prix moyen a progressé de 8,5 %. Le sous-marché le plus cher, Bedford –Hammonds Plains, affichait un prix moyen de 348 694 $.

Au terme des cinq premiers mois de l'année, la durée moyenne d'inscription dans la MRH était de 88 jours. Celle-ci a diminué dans chacun des sous-marchés, à l'exception de la ville de Dartmouth. La plus forte diminution a été observée à Sackville, où la durée moyenne nécessaire à la vente d'une habitation est descendue de 93 à 73 jours.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - mai 2012
Légende
19 - 41 mises en chantier
42 - 64 mises en chantier
65 - 87 mises en chantier
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de Dartmouth
Fall River-Beaverbank
Ville de Halifax
Sackville
Bedford-Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
Carton
N
0 2 4 8

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
–	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Mai 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Mai 2012	91	14	0	0	0	0	0	96	201
Mai 2011	86	18	0	0	6	50	1	72	233
Variation en %	5,8	-22,2	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-100,0	33,3	-13,7
Cumul 2012	351	44	17	0	0	0	0	331	743
Cumul 2011	293	56	27	0	6	78	7	527	994
Variation en %	19,8	-21,4	-37,0	s.o.	-100,0	-100,0	-100,0	-37,2	-25,3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Mai 2012	582	54	181	0	6	267	0	2 088	3 178
Mai 2011	513	92	121	0	6	256	5	1 448	2 441
Variation en %	13,5	-41,3	49,6	s.o.	0,0	4,3	-100,0	44,2	30,2
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Mai 2012	60	14	0	0	0	0	4	25	103
Mai 2011	72	32	8	0	0	0	0	14	126
Variation en %	-16,7	-56,3	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	78,6	-18,3
Cumul 2012	332	88	11	0	0	0	5	158	594
Cumul 2011	338	76	38	0	0	66	2	14	534
Variation en %	-1,8	15,8	-71,1	s.o.	s.o.	-100,0	150,0	**	11,2
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Mai 2012	59	29	0	0	4	0	0	0	92
Mai 2011	27	11	7	0	8	6	0	0	59
Variation en %	118,5	163,6	-100,0	s.o.	-50,0	-100,0	s.o.	s.o.	55,9
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Mai 2012	56	11	0	0	0	0	4	25	96
Mai 2011	81	34	8	0	0	2	0	14	139
Variation en %	-30,9	-67,6	-100,0	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	78,6	-30,9
Cumul 2012	313	74	15	0	2	0	9	235	648
Cumul 2011	360	73	47	0	9	109	6	14	618
Variation en %	-13,1	1,4	-68,1	s.o.	-77,8	-100,0	50,0	**	4,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Mai 2012	14	10	0	0	0	0	0	96	120
Mai 2011	4	14	0	0	0	0	0	72	90
Dartmouth (ville)									
Mai 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mai 2011	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2012	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Mai 2011	17	0	0	0	6	50	0	0	73
Sackville									
Mai 2012	19	4	0	0	0	0	0	0	23
Mai 2011	8	4	0	0	0	0	0	0	12
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2012	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Mai 2011	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2012	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Mai 2011	4	0	0	0	0	0	1	0	5
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2012	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Mai 2011	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Mai 2012	91	14	0	0	0	0	0	96	201
Mai 2011	86	18	0	0	6	50	1	72	233

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Mai 2012	59	34	17	0	0	0	0	1 667	1 777
Mai 2011	56	56	43	0	0	123	4	1 094	1 376
Dartmouth (ville)									
Mai 2012	180	6	58	0	6	189	0	413	852
Mai 2011	168	10	53	0	0	55	0	307	593
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2012	110	0	66	0	0	78	0	0	254
Mai 2011	83	8	21	0	6	78	0	0	196
Sackville									
Mai 2012	51	10	16	0	0	0	0	0	77
Mai 2011	21	10	0	0	0	0	0	47	78
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2012	37	2	0	0	0	0	0	0	39
Mai 2011	44	4	0	0	0	0	0	0	48
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2012	97	0	4	0	0	0	0	0	101
Mai 2011	92	4	4	0	0	0	1	0	101
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2012	48	2	20	0	0	0	0	8	78
Mai 2011	49	0	0	0	0	0	0	0	49
Halifax (RMR)									
Mai 2012	582	54	181	0	6	267	0	2 088	3 178
Mai 2011	513	92	121	0	6	256	5	1 448	2 441

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Mai 2012	9	8	0	0	0	0	4	25	46
Mai 2011	7	26	0	0	0	0	0	0	33
Dartmouth (ville)									
Mai 2012	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Mai 2011	23	4	8	0	0	0	0	0	35
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2012	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Mai 2011	16	2	0	0	0	0	0	14	32
Sackville									
Mai 2012	6	6	0	0	0	0	0	0	12
Mai 2011	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2012	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Mai 2011	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2012	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Mai 2011	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2012	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Mai 2011	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Mai 2012	60	14	0	0	0	0	4	25	103
Mai 2011	72	32	8	0	0	0	0	14	126

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Mai 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Halifax (ville)	14	4	10	14	0	0	96	72	120	90	33,3
Dartmouth (ville)	0	20	0	0	0	0	0	0	0	20	-100,0
Bedford-Hammonds Plains	16	17	0	0	0	6	0	50	16	73	-78,1
Sackville	19	8	4	4	0	0	0	0	23	12	91,7
Fall River-Beaver Bank	21	21	0	0	0	0	0	0	21	21	0,0
Comté de Halifax, Est	2	5	0	0	0	0	0	0	2	5	-60,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	19	12	0	0	0	0	0	0	19	12	58,3

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mai 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Variation en %
Halifax (ville)	42	26	30	40	0	4	323	527	395	597	-33,8
Dartmouth (ville)	53	66	0	0	0	5	0	2	53	73	-27,4
Bedford-Hammonds Plains	87	58	0	4	6	22	0	78	93	162	-42,6
Sackville	62	22	14	10	6	0	0	0	82	32	156,3
Fall River-Beaver Bank	39	45	0	2	0	0	0	0	39	47	-17,0
Comté de Halifax, Est	19	30	0	0	0	4	0	0	19	34	-44,1
Comté de Halifax, Sud-Ouest	49	49	0	0	5	0	8	0	62	49	26,5
Halifax (RMR)	351	296	44	56	17	35	331	607	743	994	-25,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Mai 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2012	Mai 2011	Mai 2012	Mai 2011	Mai 2012	Mai 2011	Mai 2012	Mai 2011	Mai 2012	Mai 2011	Variation en %
Halifax (ville)	9	7	8	26	4	0	25	0	46	33	39,4
Dartmouth (ville)	3	23	0	4	0	8	0	0	3	35	-91,4
Bedford-Hammonds Plains	16	16	0	2	0	0	0	14	16	32	-50,0
Sackville	6	2	6	0	0	0	0	0	12	2	**
Fall River-Beaver Bank	1	10	0	0	0	0	0	0	1	10	-90,0
Comté de Halifax, Est	13	2	0	0	0	0	0	0	13	2	**
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	12	0	0	0	0	0	0	12	12	0,0
Halifax (RMR)	60	72	14	32	4	8	25	14	103	126	-18,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mai 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Variation en %
Halifax (ville)	51	37	36	54	4	4	158	56	249	151	64,9
Dartmouth (ville)	28	47	4	18	7	20	0	10	39	95	-58,9
Bedford-Hammonds Plains	73	74	12	2	4	12	0	14	89	102	-12,7
Sackville	46	31	30	0	0	0	0	0	76	31	145,2
Fall River-Beaver Bank	51	57	2	2	0	0	0	0	53	59	-10,2
Comté de Halifax, Est	40	33	4	0	0	0	0	2	44	35	25,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	44	61	0	0	0	0	0	0	44	61	-27,9
Halifax (RMR)	333	340	88	76	15	36	158	82	594	534	11,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Mai 2012

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 300 000 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ - 449 999 $		450 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Mai 2012	1	16,7	0	0,0	1	16,7	0	0,0	4	66,7	6	--	--
Mai 2011	3	37,5	0	0,0	2	25,0	1	12,5	2	25,0	8	--	--
Cumul 2012	11	24,4	4	8,9	8	17,8	2	4,4	20	44,4	45	399 000	501 309
Cumul 2011	3	7,3	7	17,1	11	26,8	4	9,8	16	39,0	41	395 000	501 126
Dartmouth (ville)													
Mai 2012	1	33,3	0	0,0	2	66,7	0	0,0	0	0,0	3	--	--
Mai 2011	5	21,7	11	47,8	5	21,7	1	4,3	1	4,3	23	329 900	343 026
Cumul 2012	6	22,2	4	14,8	15	55,6	0	0,0	2	7,4	27	369 900	363 329
Cumul 2011	15	33,3	17	37,8	8	17,8	3	6,7	2	4,4	45	329 900	333 062
Bedford-Hammonds Plains													
Mai 2012	1	7,1	0	0,0	6	42,9	3	21,4	4	28,6	14	403 500	430 818
Mai 2011	0	0,0	2	12,5	8	50,0	3	18,8	3	18,8	16	375 250	393 006
Cumul 2012	2	2,7	3	4,1	15	20,5	14	19,2	39	53,4	73	462 000	508 546
Cumul 2011	4	5,4	13	17,6	30	40,5	15	20,3	12	16,2	74	394 000	411 396
Sackville													
Mai 2012	5	62,5	0	0,0	3	37,5	0	0,0	0	0,0	8	--	--
Mai 2011	1	20,0	3	60,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Cumul 2012	14	35,0	13	32,5	11	27,5	1	2,5	1	2,5	40	328 450	327 182
Cumul 2011	10	28,6	19	54,3	5	14,3	1	2,9	0	0,0	35	319 900	318 877
Fall River-Beaver Bank													
Mai 2012	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Mai 2011	2	16,7	4	33,3	3	25,0	1	8,3	2	16,7	12	360 750	597 833
Cumul 2012	5	10,0	11	22,0	18	36,0	5	10,0	11	22,0	50	380 000	419 112
Cumul 2011	16	24,6	12	18,5	14	21,5	6	9,2	17	26,2	65	381 700	440 325
Comté de Halifax, secteur Est													
Mai 2012	9	69,2	0	0,0	4	30,8	0	0,0	0	0,0	13	295 900	258 669
Mai 2011	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2012	29	70,7	3	7,3	7	17,1	0	0,0	2	4,9	41	255 900	265 353
Cumul 2011	25	75,8	3	9,1	3	9,1	1	3,0	1	3,0	33	269 900	272 055
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Mai 2012	1	9,1	2	18,2	5	45,5	0	0,0	3	27,3	11	369 900	399 023
Mai 2011	1	6,7	4	26,7	5	33,3	3	20,0	2	13,3	15	360 000	370 496
Cumul 2012	5	13,5	4	10,8	14	37,8	2	5,4	12	32,4	37	382 000	483 753
Cumul 2011	16	23,9	19	28,4	17	25,4	7	10,4	8	11,9	67	346 000	355 553
Halifax (RMR)													
Mai 2012	18	32,1	3	5,4	21	37,5	3	5,4	11	19,6	56	369 900	389 676
Mai 2011	13	16,0	25	30,9	24	29,6	9	11,1	10	12,3	81	359 900	397 454
Cumul 2012	72	23,0	42	13,4	88	28,1	24	7,7	87	27,8	313	374 500	422 728
Cumul 2011	89	24,7	90	25,0	88	24,4	37	10,3	56	15,6	360	350 000	384 886

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Mai 2012				Mai 2011				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	148	347 535	53	483	141	291 279	96	715	5,0	19,3	-44,8	-32,4
Dartmouth (ville)	198	258 039	57	560	177	247 912	85	746	11,9	4,1	-32,9	-24,9
Bedford-Hammonds Plains	86	360 797	85	434	86	352 798	104	506	0,0	2,3	-18,3	-14,2
Sackville	65	222 915	71	270	62	212 068	89	198	4,8	5,1	-20,2	36,4
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	75	268 226	82	392	51	237 390	92	348	47,1	13,0	-10,9	12,6
Comté de Halifax, secteur Est	34	192 579	78	349	36	204 685	90	329	-5,6	-5,9	-13,3	6,1
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	74	193 490	103	578	53	167 450	80	511	39,6	15,6	28,8	13,1
Fall River-Beaver Bank	58	299 127	83	370	43	301 167	100	374	34,9	-0,7	-17,0	-1,1
Halifax (RMR)	738	279 644	71	3436	649	261 541	92	3727	13,7	6,9	-22,7	-7,8

Sous-marché	Cumul 2012				Cumul 2011				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	688	322 546	83		627	305 453	91		9,7	5,6	-8,8	
Dartmouth (ville)	757	248 461	79		624	229 712	79		21,3	8,2	0,0	
Bedford-Hammonds Plains	336	348 694	102		294	343 216	116		14,3	1,6	-12,1	
Sackville	256	223 997	73		197	208 877	93		29,9	7,2	-21,5	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	226	263 453	94		180	242 924	97		25,6	8,5	-3,1	
Comté de Halifax, secteur Est	131	209 298	104		118	195 549	113		11,0	7,0	-8,0	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	225	185 583	99		213	175 609	87		5,6	5,7	13,8	
Fall River-Beaver Bank	225	280 955	100		175	283 583	101		28,6	-0,9	-1,0	
Halifax (RMR)	2 844	273 007	88		2 428	259 780	93		17,1	5,1	-5,7	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Mai 2012

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 2007=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2011	Janvier	592	3,35	5,19	111,6	119,5	221	6,7	70,2	778
	Février	607	3,50	5,44	111,6	120,0	222	6,7	70,4	779
	Mars	601	3,50	5,34	111,6	121,3	222	6,6	70,5	780
	Avril	621	3,70	5,69	111,6	121,9	222	6,6	70,2	781
	Mai	616	3,70	5,59	111,6	122,1	223	6,4	70,3	781
	Juin	604	3,50	5,39	111,6	121,5	223	6,3	70,2	786
	Juillet	604	3,50	5,39	111,8	121,8	223	6,3	70,3	788
	Août	604	3,50	5,39	111,8	122,2	224	6,2	70,5	790
	Septembre	592	3,50	5,19	112,6	122,8	225	6,1	70,7	792
	Octobre	598	3,50	5,29	112,6	122,9	225	5,9	70,3	795
	Novembre	598	3,50	5,29	112,6	122,9	225	5,6	70,0	792
	Décembre	598	3,50	5,29	112,6	121,6	225	5,4	69,7	795
2012	Janvier	598	3,50	5,29	112,6	122,4	226	5,4	69,9	803
	Février	595	3,20	5,24	113,9	123,0	226	5,8	70,2	804
	Mars	595	3,20	5,24	113,9	124,0	226	5,9	70,2	804
	Avril	607	3,20	5,44	114,0	124,8	225	6,1	70,0	810
	Mai	601	3,20	5,34		124,2	224	6,3	69,7	818
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

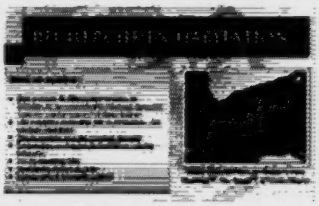
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!



64157_2012_M06